gemeente
Weststellingwerf

Reactienota
Omgevingsvergunning Tijgerblauwtje

1. Inleiding

1.1 Status reactienota

In deze nota worden de reacties behandeld die de gemeente Weststellingwerf heeft ontvangen op de concept-omgevingsvergunning voor een appartementengebouw op de locatie Tijgerblauwtje.
De locatie Tijgerblauwtje (verder: “Tijgerblauwtje”) is gelegen aan de zuidoostzijde van de hofjes Aurelia en Dagpauwoog. Het betreft kadastraal perceel WVG00 M 01825.

Er zijn in totaal 14 reacties ingediend. De ingediende reacties zijn zonder uitzondering van direct omwonenden van het te bebouwen perceel.
Veel reacties zijn gericht aan de raad. Besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning is echter aan het college van B en W. Het college behandelt en beantwoordt dus de ingediende reacties.

1.2 Leeswijzer

Onderstaand leest u in paragraaf 1.3 eerst een toelichting op de gevolgde procedure. De ingediende reacties zijn benoemd in paragraaf 1.4. Alle reacties zijn daarnaast (geanonimiseerd) in de bijlage gevoegd.
In hoofdstuk 2 worden de reacties behandeld. Omdat de locatie al geruime tijd in beeld is als bouwlocatie, belichten wij allereerst de periode voorafgaand aan het indienen van de huidige aanvraag met in paragraaf 2.1 een chronologisch tijdspad en in paragraaf 2.2 een toelichting op de onderwerpen “bestemmingsplan” en “beeldkwaliteitsplan”.
Daarna wordt vanuit het toetsingskader per onderwerp een algemene reactie gegeven in hoofdstuk 3. Hiermee wordt een groot deel van de reacties beantwoord. De punten die niet in de algemene tekst zijn besproken voorzien wij in hoofdstuk 4 van een korte reactie.
Ten slotte is de conclusie in hoofdstuk 5 opgenomen. Daarin is ook benoemd op welke onderdelen de vergunning is aangepast.

1.3 Procedure

De aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen op 30 november 2022.
Het college van burgemeester en wethouders heeft ruim voor het indienen van de aanvraag (3 maart 2022) besloten om de aanvraag omgevingsvergunning ter inzage te leggen voor een periode van 2 weken (op het moment dat de aanvraag ontvankelijk en volledig is).
Een terinzagelegging is wettelijk niet noodzakelijk bij deze reguliere aanvraag omgevingsvergunning, maar biedt voor de omwonenden helderheid over de mogelijkheid om op de aanvraag omgevingsvergunning te kunnen reageren.

De concept-vergunning heeft twee weken ter inzage gelegen van woensdag 1 maart 2023 t/m 14 maart 2023. Er zijn 14 reacties ontvangen.

<u>Verlenging beslistermijn</u>
De beslistermijn bij een reguliere omgevingsvergunning is primair 8 weken op grond van artikel 3.9 lid 1 Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Omdat de aanvraag niet volledig bleek na indiening is de termijn die nodig was om de aanvraag aan te vullen bij de beslistermijn opgeschort op grond van artikel 4.5 Awb (Algemene wet bestuursrecht). De termijn van opschorting kan worden opgeteld bij de behandeltermijn.
Wij hebben vervolgens op grond van artikel 3.9 lid 2 Wabo de beslistermijn eenmalig verlengd voor een periode van 6 weken. Daarom loopt de beslistermijn tot en met 19 april 2023.

Vervolg
Met inachtneming van de reacties en de beantwoording als opgenomen in deze reactienota, heeft het college besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De verlening van de vergunning wordt o.a. bekendgemaakt op Overheid.nl, in de Stellingwerf (Westwijzer) en op de website van de Lindewijk. Tegen de verleende vergunning kan bezwaar worden ingediend binnen 6 weken na de besluitdatum.

Een bezwaarschrift houdt de werking van het besluit niet tegen. Als u dat wel wilt, dan kunt u schriftelijk vragen om een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter. U kunt dit alleen doen als u al een bezwaarschrift heeft ingediend. Ook moet u kunnen aangeven waarom u de voorziening dringend nodig heeft. Uw verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u naar de Rechtbank Noord-Nederland.

In de publicatietekst vindt u een nadere uitleg over de mogelijkheid tot indienen van bezwaar en een verzoek om een voorlopige voorziening.

1.4 Ingediende reacties

Er zijn 14 reacties ingediend:

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.
14.

2. Voorgeschiedenis

In deze paragraaf gaan we in op de voorgeschiedenis van de locatie Tijgerblauwtje. Allereerst een chronologisch overzicht en vervolgens ten aanzien van de belangrijke deelonderwerpen “bestemmingsplan” en “beeldkwaliteit” een toelichting.

2.1 Chronologisch overzicht

2001	Vaststelling (moederplan) bestemmingsplan Lindewijk 2001;
2005	Vaststelling beeldkwaliteitsplan Lindewijk 2005;
2005	Vaststelling uitwerkingsplan (ex artikel 11 WRO) Lindewijk 2005;
2006	Uitschrijving prijsvraag ontwerpopgave;
april 2007	Presentatie prijswinnend ontwerp van Komen Vastgoed Beheer, als ook weergegeven in het beeldkwaliteitsplan van 2011;
15 april 2011	Vaststelling bestemmingsplan Lindewijk deelgebied 1 (verder bestemmingsplan Lindewijk 2011);
15 april 2011	Vaststelling beeldkwaliteitsplan Lindewijk deelgebied 1 (verder beeldkwaliteitsplan Lindewijk 2011);
jan. 2014	Prijswinnend ontwerp uit 2007 wordt definitief niet gerealiseerd;
2017-2018	Procedure nieuw bestemmingsplan Lindewijk deelgebied 1 met andere invulling Tijgerblauwtje (2 gebouwen van 14 meter);
24 sept. 2018	Raadsbesluit vaststelling nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Lindewijk deelgebied 1, echter met uitzondering van locatie Tijgerblauwtje (verder bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Lindewijk 2018); nb: geamendeerd raadsbesluit door zorgen bij de raad dat door vaststelling van het beeldkwaliteitsplan voor het Tijgerblauwtje, de dakconstructie niet op omliggende bebouwing zou worden afgestemd;
1 nov. 2018	Ambtelijke brief aan omwonenden (insprekers raadsvergadering) met uitleg gevolgen raadsvergadering van september 2018;
eind 2019	Start intern vooroverleg over appartementengebouw Tijgerblauwtje;
2021	Diverse welstandsrondes inzake vooroverleg, met tussentijdse welstandsadviezen;
31 jan. 22	Afsluiting vooroverleg welstand: “zicht op positief welstandsadvies”;
3 mrt 2022	Besluit college instemming met het ontwerp van het appartementengebouw aan het Tijgerblauwtje en inloopbijeenkomst. Raad middels een memo geïnformeerd;

23 mrt 2022	Inloopbijeenkomst vd Valk, presentatie ontwerp Tijgerblauwtje;
7 juni 2022	Ingetrokken motie in de raad (van Blijf Stellingwarfs) gericht op niet uitvoeren ontwerp Tijgerblauwtje;
4 juli 2022	Schriftelijk beantwoorden door het college van vragen 5 omwonenden, gesteld tijdens en voorafgaand aan de inloopbijeenkomst;
8 sept 2022	Ondertekening koopovereenkomst grond ontwikkelkavel Tijgerblauwtje door college en Paiva;
10 okt. 2022	Inspraak in raadsvergadering namens bewoners en petitie aangeboden aan de raad (“zeg nee tegen hoogbouw in Wolvega”);
31 okt. 2022	Levering grond Tijgerblauwtje door college aan Paiva;
14 nov. 2020	Petitie van 10 oktober op lijst met ingekomen stukken (raad voor kennisgeving aangenomen);
30 nov. 2022	Ontvangst aanvraag reguliere omgevingsvergunning voor het bouwen van 27 appartementen (woongebouw) aan het Tijgerblauwtje;
22 dec. 2022	Brief gemeente aan aanvrager inzake onvolledig aanvraag;
22 dec. 2022	Beantwoording (door het college aan de raad) van schriftelijke vragen (van fractie D66) inzake de vergunningprocedure voor het Tijgerblauwtje;
18 jan. 2023	Adviesbrief welstand: plan “voldoet mits”;
8 feb. 2023	Adviesbrief welstandscommissie: “plan voldoet”;
14 feb. 2023	Indiening aanvullende stukken door Paiva;
14 feb. 2023	Besluit verlenging beslistermijn;
24 feb. 2023	Besluit college om ontwerp aanvraag omgevingsvergunning terinzage te leggen, raad middels een memo geïnformeerd.

2.2 Vigerend bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan nader toegelicht

De totstandkoming van het geldende juridisch kader qua beeldkwaliteit en bestemmingsplan lichten wij onderstaand nader toe. Dit omdat de kern van de ingediende reacties is gericht op de hoogte van het gebouw en de gevolgen daarvan.

Er worden sinds 2006 woningen gebouwd in de Lindewijk. De eerste woningen zijn gebouwd met het zogenaamde “moederplan” Wolvega Lindewijk uit 2001 en het Uitwerkingsplan uit 2005 als juridisch planologisch kader en het beeldkwaliteitsplan Lindewijk 2005 als kwaliteitskader. In deze kaders was de mogelijkheid tot de bouw van een hoog rank woongebouw van 25 meter aan het Tijgerblauwtje al opgenomen.

In 2009 is gestart met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en een nieuw beeldkwaliteitsplan voor Lindewijk deelgebied 1. Deze kaders zijn op 15 april 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Ook deze beide kaders spreken van een appartementengebouw met een hoogte van 25 meter op de locatie Tijgerblauwtje.

Het beeldkwaliteitsplan uit 2011 verwijst naar een ontwerp dat destijds tot uitvoering zou worden gebracht. Dit ontwerp was middels een prijsvraag geselecteerd (zie hierboven onder 2. Voorgeschiedenis) en is ook te zien in het beeldkwaliteitsplan 2011. De ontwikkelaar weigerde (vanwege de slechte marktomstandigheden) uiteindelijk dit plan te realiseren.

In 2017 is er een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht voor Lindewijk deelgebied 1 gericht op diverse kleine aanpassingen, met daarnaast voor de locatie Tijgerblauwtje een aangepast juridisch kader gericht op 2 gebouwen met een hoogte van 14 meter (in plaats van 1 gebouw van 25 meter) op een verbreed bouwvlak. Gedurende de procedure zijn tegen dit onderdeel van het bestemmingsplan verschillende reacties ingediend en is ook ingesproken in de gemeenteraad. Deze reacties, komende veelal vanuit de directe omgeving van het Tijgerblauwtje, waren me name gericht tegen de breedte van dit juridisch planologisch kader.

Bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan voor Lindewijk deelgebied 1 op 24 september 2018, is vervolgens de bouwkavel van het Tijgerblauwtje níet opgenomen. In het (geamendeerde) besluit van de raad is hiertoe expliciet benoemd dat het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 2018 worden vastgesteld met uitzondering van de locatie Tijgerblauwtje. Het juridische gevolg van dit besluit is dat het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan uit 2011 nog steeds gelden voor de locatie Tijgerblauwtje.

In het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan van 2018 is ter verduidelijking een toelichting opgenomen over het Tijgerblauwtje (zie hiertoe onderstaand kader). Dit heeft, achteraf gezien niet verhelderend gewerkt. Hier zou namelijk uit kunnen worden afgeleid dat de stukken uit 2018 rechtskracht hebben, ook ten aanzien van het Tijgerblauwtje. Het raadsbesluit uit 2018 is echter glashelder: Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan uit 2011 zijn vigerend.

Daarnaast is de tekst uit het beeldkwaliteitsplan 2018 niet voor eenduidige interpretatie vatbaar. Evenals de brief die op 1 november 2018 ambtelijk is verzonden aan de indieners van een zienswijze met een uitleg van het raadsbesluit. In onderstaand kader staan de belangrijkste passages weergegeven.

Wij zijn van mening dat in de betreffende raadsvergadering en vervolgens in de toelichtende brief geen juridisch afdwingbare toezegging is gedaan om met omwonenden in overleg te gaan voorafgaand aan de totstandkoming van een ontwerp voor een woontoren, passend binnen het geldende bestemmingsplan.

Om tot een haalbare ontwikkeling te komen, is eerst een ontwerp opgesteld dat tot een positief welstandsadvies kon leiden. Uitgangspunt hierbij was dat het ontwerp moest voldoen aan de stedenbouwkundige wens van een “landmark”, passend binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan Lindewijk deelgebied 1.
Op het moment dat dit overleg met de welstandscommissie was afgerond, zijn onder andere omwonenden, maar ook belangstellenden, uitgenodigd om op 23 maart 2022 aanwezig te zijn bij de presentatie van het ontwerp en om te worden geïnformeerd over het besluitvormingsproces.

In het afgelopen jaar zijn wij diverse malen met onze raad en de raadsfracties in gesprek geweest over het toetsingskader. Het telkens terugkomende standpunt van de raad hierin was helder: het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan uit 2011 zijn vigerend en moeten qua ontwikkelruimte ook benut kunnen worden.

Toelichting Bestemmingsplan 2018 pagina 38 onder zienswijzen
Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is tijdens de algemene raadscommissie en de raadsvergadering ingesproken op de voorgenomen vaststelling van een bestemmingsvlak voor een woontoren aan het Heideblauwtje (op de kop van Aurelia en Dagpauwoog). De gemeenteraad besloot daarop om deze woontoren uit het plan te halen. Dit betekent dat op de verbeelding een plancontour wordt getrokken rondom de hier eerst ingetekende bestemming Wonen – Woongebouw (W-WGB). Het gebied binnen deze contourlijn valt buiten dit bestemmingsplan. Dit vlak zal in later stadium door het gemeentebestuur op inhoud worden ingevuld, na overleg hierover met de omwonenden.

Beeldkwaliteitsplan 2018 pagina 41 onder Woonsfeer 4 - Woontoren
De gemeenteraad besloot in zijn vergadering van 24 september 2018 het bestemmingsplan Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1 en dit beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen. De gemeenteraad besloot daarbij dat het gemeentebestuur de inhoudelijke keuzes voor woonsfeer 4 in een later stadium zal maken. Voorafgaand aan dat besluit betrekt het gemeentebestuur de omwonenden.

Passage uit brief 1 november 2018:
Gemeenteraad besluit woontoren Tijgerblauwtje uit het plan te houden
De woontoren aan het Tijgerblauwtje (op de kop van Aurelia en Dagpauwoog) is op verzoek van diverse omwonenden buiten het plan gehouden. Hierdoor ziet u op www.ruimtelijkeplannen.nl een bolletjeslijn rond het vlak waarbinnen de woontoren was voorzien. Het nieuwe bestemmingsplan telt binnen dat vlak niet. Op die plek telt echter nog wel het oude bestemmingsplan, op grond waarvan een woontoren ook al mogelijk was. Dat oude bestemmingsplan is dus niet weggenomen door het raadsbesluit.

De bedoeling van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan is om over eventuele aanpassingen op het gebied van de woontoren later alsnog een nieuw besluit te nemen. Op welke wijze dit kan, willen wij graag nog met u als omwonende overleggen. Hierover zullen wij contact met u opnemen, zodra wij aan die ontwikkeling toe zijn. Dat kan op kortere termijn zijn, maar het kan ook zijn dat dit nog jaren duurt.

3. Toetsingskader

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit geldt het limitatief-imperatief stelsel van de Wabo. Dit betekent dat het bevoegd gezag de omgevingsvergunning weigert op grond van de weigeringsgronden genoemd in artikel 2.10, eerste lid Wabo.

Dat artikel bepaalt kort gezegd dat een aanvraag voor een vergunning wordt geweigerd als:
a. niet aannemelijk wordt gemaakt dat het bouwen voldoet aan het Bouwbesluit (Bouwbesluit 2012);
b. niet aannemelijk wordt gemaakt dat het bouwen voldoet aan de bouwverordening;
c. het bouwen in strijd is met het bestemmingsplan dat geldt (en/of als het geldt: de beheersverordening, het exploitatieplan of algemene regels van provincie of Rijk);
d. het bouwen in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Wanneer er geen weigeringsgrond is, dan moet de omgevingsvergunning worden verleend.

Onderstaand volgt per deelonderwerp (bestemmingsplan/ welstand/ bouwbesluit/ bouwverordening) een toelichting. De inrichting van de buitenruimte is verweven met dit toetsingskader en is in een aparte paragraaf toegelicht.

3.1 Juridisch planologisch kader (bestemmingsplan)

Het project wordt uitgevoerd op gronden gelegen in het geldende bestemmingsplan “Wolvega-Lindewijk deelgebied 1” uit 2011 en heeft daarin de bestemming “Wonen-Woongebouw”.
Dit geldende bestemmingsplan is te vinden op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

De regels zijn helder en zijn gericht op een woongebouw met een hoogte van 25 meter. Dit staat in artikel 10.2.2e in combinatie met de verbeelding. In de regels is verder o.a. opgenomen dat als hoofdgebouwen enkel woongebouwen (10.2.2a) mogen worden gebouwd en dat gebouwd moet worden binnen het bouwvlak (10.2.2b). Daarnaast geldt voor deze locatie niet de verplichte aanduiding “kap” als bedoeld in 10.2.2f van de regels.

In de toelichting pagina staat over het woongebouw op pagina 39 en 46 een nadere beschrijving. Zie onderstaand kader.

Nb: Zie ten aanzien van parkeren onder paragraaf 3.3 (kwaliteit van de buitenruimte).

Landmark in toelichting bestemmingsplan Lindewijk 2011 pagina 39
Centraal in de wijk wordt, op een kruispunt van twee open lijnen, een hoog markant rank ogend woongebouw gerealiseerd. De toekomstige ‘landmark’ dient als oriëntatiepunt in de wijk en is bepalend voor het silhouet van Lindewijk. Het parkeren dient zoveel mogelijk aan het zicht te worden onttrokken. Bij voorkeur vindt dit plaats in een parkeerkelder. Indien dit niet mogelijk/wenselijk is, dient het ‘parkeren’ te worden gemaskeerd door middel van hagen en/of taluds rondom de parkeerplaats.

Woongebouw in toelichting bestemmingsplan Lindewijk 2011 pagina 46
Binnen het plangebied worden twee appartementcomplexen gesitueerd, zogenaamde woongebouwen (centraal in het plangebied, aan weerszijden van de Aurelia). Deze gebouwen worden apart bestemd als ‘Woongebouw’. Het westelijke gebouw heeft een maximale goot en bouwhoogte van 25 meter. Het oostelijke gebouw zal uit twee losse delen (torens) bestaan met een maximale bouwhoogte van 14 meter. Op dit gebouw is een kap met een dakhelling van 40 – 50 % verplicht gesteld. Belangrijk is dat hier een doorkijk wordt gerealiseerd tussen de beide gebouwen. Ondergeschikte bouwdelen, zoals een overkapping tussen beide gebouwen, zijn mogelijk. Deze laatste bouwwerken zijn, evenals een eventuele ondergrondse parkeerplaats, buiten het bouwvlak mogelijk.

3.1.1 Strijdigheid

Het project voldoet nagenoeg volledig aan de regels van het bestemmingsplan. Alleen de hoogte wijkt af; artikel 10.2.1.e stelt namelijk een maximale bouwhoogte van 25 meter. De bouwhoogte van de woontoren is 25,8 meter.
De afwijking betreft een deel van het dak. Zoals o.a. op doorsnede B13 te zien is, gaat het om een tweetal puntdaken en overschrijdt een klein deel van de punt van deze dakconstructie de maximaal toegestane hoogte.

Artikel 16.1.a van de regels biedt een mogelijkheid om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Dit is de zogenaamde 10% regeling.

In de afwijkingsregel is het volgende kader voor de afweging van de afwijking opgenomen:

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de stedenbouwkundige situatie, onder meer gevormd door het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale en/of externe veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.1.2 Afwegingen

Bepalend in dit geval is met name de vraag of een woongebouw van iets meer dan 25 meter onevenredige afbreuk doet aan de hierboven genoemde onderwerpen.
Het is daarbij van belang om op te merken dat bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid enige afbreuk geoorloofd is. Het gaat er om of met de afwijking onevenredige afbreuk plaatsvindt, hetgeen ertoe zou leiden dat van de bevoegdheid als bedoeld in artikel 16.1.a van de planregels geen gebruik mag worden gemaakt.

Ten aanzien van het aspect stedenbouw kan het volgende naar voren worden gebracht: .

<u>Stedenbouwkundige onderbouwing</u>
Het woongebouw Tijgerblauwtje ligt ongeveer centraal in de wijk op de kruising van open lijnen, respectievelijk de oost-west lopende waterzone met haaks daarop een noord-zuid gerichte groene as/waterloop in de richting van de Linde. Deze bijzondere ligging in de wijk wordt benadrukt met een hoogteaccent, een zogenaamd "landmark". Het gebouw is rank ogend. De footprint van het gebouw is, alhoewel het bouwvlak een langgerekt gebouw toelaat, bewust compact gehouden en het bouwvolume is geleed door de balkons in de hoeken terug te plaatsen. De twee kappen op het gebouw dragen ook bij aan de bovengenoemde rankheid en geven dit oriëntatiepunt in de wijk een bijzondere bekroning en een bepalend silhouet. De toepassing van de kappen is ook passend bij de Lindewijk. Nagenoeg alle woningen in de wijk worden immers afgedekt met een kap. Het woongebouw heeft een duidelijke gerichtheid op de Lycklamaweg in het noorden en de Linde in het zuiden. Vanwege de ligging in de open ruimte heeft het woongebouw aan alle zijden representatieve gevels. De entree van het woongebouw bevindt zich aan de oostzijde. Aan deze zijde is het Heideblauwtje - de autoroute waarmee het woongebouw wordt ontsloten - gesitueerd. Het woongebouw bestaat hoofdzakelijk uit glas en een warme, gedempte, middentoon, gele baksteen. Deze kleurstelling sluit goed aan bij het groen/blauwe karakter van de waterzone en de groene as.

Wij staan op het standpunt dat de overschrijding met 0,8 meter op een gebouw van 25 meter hoog, niet van dien aard is daarmee disproportionele afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige situatie.

Ten aanzien van de overige onderwerpen merken we het volgende op.
Diverse (hoofd-)onderwerpen in de ingediende reacties gaan over hinder en overlast veroorzaakt door de hoogte van het gebouw, zoals schaduwwerking en invloed op de privacy.
Voorop staat dat het gebouw zichtbaar zal zijn en invloed zal hebben op al deze aspecten. De zeer beperkte overschrijding van de hoogte door de dakconstructie zal echter minimale impact hebben op de mate van genoemde hinder.

Wij realiseren ons dat de impact groter is nu de uitvoering in een bestaande wijk plaatsvindt. Echter, de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het Tijgerblauwtje zijn, zoals hierboven benoemd, al vanaf het eerste begin (2005) verankerd in de stedenbouwkundige plannen voor de Lindewijk. Wij vinden het belangrijk dat deze visie wordt uitgevoerd.

De genoemde minimale overschrijding brengt naar onze mening geen onevenredige afbreuk met zich mee ten aanzien van: de milieusituatie, de verkeersveiligheid, sociale en of externe veiligheid of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De stedenbouwkundige onderbouwing als bovenstaand opgenomen is daarnaast niet in het geding door de overschrijding. Sterker nog, de gekozen dakconstructie versterkt het ontwerp. Wij zien hierin een bijzondere en goede reden om in dit specifieke geval de afwijkingsbevoegdheid toe te passen.

3.2 Beeldkwaliteitsplan (welstand)

Als eerder genoemd is het beeldkwaliteitsplan van 2011 het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling.
De finale beoordeling van de welstandcommissie als opgenomen in de adviesbrief van de commissie van 8 februari 2022 is duidelijk: het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Het beeldkwaliteitsplan verwijst naar het prijswinnend ontwerp uit 2007 maar geeft daarnaast diverse criteria:

- Meerdere representatieve gevels
- Op kruispunt van twee open lijnen
- Markant, rank ogend
- Oriëntatiepunt in de wijk/bepalend silhouet
- Parkeren uit het zicht (bv. verdiepen en met groen)

Op basis hiervan heeft de commissie het plan getoetst.

Er is gewerkt in lijn met de toelichting op bladzijde 9 van het beeldkwaliteitsplan uit 2011 (hier is de werkwijze van de commissie in relatie tot het kwaliteitsteam beschreven). Daarbij is extra gestuurd op de ambitie en de oriëntatie van het ontwerp en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

<u>Vergelijk met ontwerp uit 2011</u>
Omdat het beeldkwaliteitsplan 2011 verwijst naar (en zichtbaar is) in het prijswinnend ontwerp is de impact van beide ontwerpen met elkaar vergeleken.
Het ontwerp uit 2007 is een ander ontwerp, maar de impact is niet geringer dan het voorliggend ontwerp: de impressie uit 2007 toont een gebouw op een terpje met een half verdiepte parkeerkelder en zeven bouwlagen.

Het ontwerp uit 2007 ging uit van vier appartementen per laag net als het huidige ontwerp. De balkons zijn net als in het huidige ontwerp gericht op de Linde en noord- zuid georiënteerd. De footprint van het huidige ontwerp is ook compact gehouden gelijk aan het ontwerp uit 2007.

Het ontwerp uit 2007 toont een gebouw in een lichtgele zandkleur, in het huidige ontwerp wordt gebruik gemaakt van een warme, gele aardtint.

3.3 Kwaliteit van de buitenruimte

Diverse reacties gaan over de (kwaliteit van) de voorgestelde inrichting van de buitenruimte. Dit betreft onderwerpen als: de wijze van aanleg van het parkeerterrein, de hoeveelheid parkeerplaatsen (parkeerkelder) en de routing naar het parkeerterrein.

De aanvraag omgevingsvergunning betreft het gebouw. De inrichting van de buitenruimte is geen direct onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning, maar is indirect wel relevant.
De welstandcommissie heeft de inrichting van de buitenruimte ook betrokken bij de advisering.
Daarnaast moet (planologisch) worden aangetoond dat de aanvraag voorziet in voldoende parkeerplaatsen.

In de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen dat de parkeernorm voor de Lindewijk twee parkeerplaatsen per woning bedraagt (zie onderstaand kader). De inrichting van de buitenruimte van het Tijgerblauwtje voorziet niet in twee parkeerplaatsen per appartement.
In de tekst van de toelichting moet een onderscheid worden gelezen tussen woning en woongebouw. Een woongebouw (appartement) heeft een lagere parkeerbehoefte dan een vrijstaande woning. De uitleg in de toelichting van het bestemmingsplan is daar ook op gericht: er moet worden voorzien in de behoefte en parkeren moet voor bewoners op eigen erf geregeld moet worden.

Een woongebouw is in de toelichting qua parkeren niet nader omschreven. Wij kijken bij de beoordeling van het aantal parkeerplaatsen naar de zogenaamde CROW-normering. NB: deze normering is ook het uitgangspunt geweest voor woningen, waar in de toelichting wel op in is gegaan. Op basis van de CROW-norm (matig stedelijk en rest bebouwde kom), moet het plan voorzien in minimaal 1,6 parkeerplaats per appartement. Aan deze eis wordt voldaan. Het ontwerp voorziet in 36 parkeerplaatsen voor de bewoners aan de achterzijde van het gebouw. Op het plein voor het gebouw worden 2 invalideparkeerplaatsen toegevoegd en langs het Heideblauwtje in de openbare ruimte worden 12 parkeerplaatsen toegevoegd.

In het beeldkwaliteitsplan staat dat parkeerplaatsen aan het zicht moeten zijn onttrokken, bij voorkeur in een parkeergarage (zie onderstaand kader). Een parkeergarage is overwogen door de ontwikkelaar maar vanwege de hoge kosten niet uitvoerbaar gebleken.

Bij de inrichting van de buitenruimte wordt sterk ingezet op een goede inpassing, rekening houdend met de nabij gelegen woningen. Aan de inrichting van de buitenruimte is veel aandacht geschonken. De parkeervoorziening is landschappelijk ingepast. De aan te leggen beplanting aan de zijde van de hofjeswoningen zal voldoende hoog, wintergroen en zicht-dicht worden uitgevoerd. Dit is toegevoegd aan de inrichtingstekening (bijlage B25 bij de vergunning).

Het te gebruiken materiaal voor de parkeerplaats achter het gebouw bestaat uit zogenaamde “koersmix” voor de parkeervakken en reguliere klinkers voor de weg. In de praktijk zal dit de geluidshinder tot een minimum beperken. Op deze wijze wordt de parkeerplaats voor het oog een groot en rustig vlak met parkeervakaanduidingen middels varkensruggetjes. De buitenruimte en parkeervakken aan de voorzijde van het gebouw (oostzijde) worden eveneens met klinkers uitgevoerd.

De weg aan de voorzijde van het Tijgerblauwtje wordt verlegd. Door het nu toegepaste schuine verloop van de weg is er meer ruimte aan de voorzijde van het woongebouw. Bij de entree wordt een openbaar groen plein gecreëerd, met een verblijfsplek aan het water. Het groene plein en de parkeervoorziening worden met elkaar verbonden via een openbaar berijdbaar fiets-/voetpad. Via dit pad zorgt een brug voor voetgangers en fietsers voor verbinding van het groene plein met de groene as.

De inrichting zal dus anders worden dan in het beeldkwaliteitsplan uit 2011 staat weergegeven. Het beeldkwaliteitsplan is wat betreft de exacte routing van wegen geen hard toetsingskader, maar richtinggevend. Wij zijn van mening dat de gewijzigde aanleg de kwaliteit van de buitenruimte verhoogt.

In sommige rapportages bij de vergunning is nog een verouderde situering gebruikt maar de bovengenoemde inrichting van de buitenruimte zoals weergegeven in bijlage B25 bij de vergunning is leidend. Deze oude situering heeft geen invloed op de onderzoeken.

Wij hebben met de ontwikkelaar afgesproken dat de inrichting van de buitenruimte door de gemeente wordt uitgevoerd en betaald. Dit is vastgelegd in de koopovereenkomst.

Parkeren in toelichting bestemmingsplan 2011 pagina 35
De parkeernorm voor de gehele wijk bedraagt 2 parkeerplaatsen per woning. Uitgangspunt voor de gemeente is dat de parkeerbehoefte zoveel mogelijk op eigen erf wordt opgelost. Daar waar dat niet mogelijk is wordt parkeercapaciteit gerealiseerd in de openbare ruimte.

Parkeren in beeldkwaliteitsplan 2011 pagina 55
Het parkeren dient zoveel mogelijk aan het zicht te worden onttrokken. Bij voorkeur vindt dit plaats in een parkeerkelder. Zo nodig worden parkeerplaatsen gerealiseerd die enigszins verdiept worden aangelegd en door hagen en/of taluds omzoomd.

3.4 Bouwbesluit/ bouwverordening

Er zijn diverse reacties ingediend tegen de bij de aanvraag ingediende onderbouwende onderzoeken en berekeningen voor de toetsing aan het Bouwbesluit en de bouwverordening.
Op grond van het toetsingskader uit de Wabo moeten wij de vergunning weigeren als de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het niet aannemelijk maken dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit en de bouwverordening. De toets aan deze beide regelingen is dus minder stringent dan (bijvoorbeeld) aan de bestemmingsplanregels.
De ingediende reacties zijn meegenomen in de lijst met overige opmerkingen (hoofdstuk 4) en voorzien van een korte beantwoording.

4. Lijst overige opmerkingen

Voor zover niet hiervoor benoemd per onderwerp een korte reactie:

Peil
Vloerpeil wordt 0.95+NAP gelijk de overige woningen in de Lindewijk. Peil wordt door de gemeente ter plaatse aangewezen en gecontroleerd voorafgaand aan de bouw.

Geluid en trillingen warmtepompen
Het Bouwbesluit stelt enkel eisen aan het geluidsniveau van warmtepompen op de perceelsgrens of bij een appartement bij te openen ramen en deuren.
Vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid is voor dit bouwplan (ondanks de grote afstand tot omliggende woningen) een uitgebreide berekening gemaakt en zijn de warmtepompen zorgvuldig geselecteerd. De versterking van de warmtepompen op elkaar (geluid/resonantie) is eveneens beoordeeld. De warmtepompen voldoen ruimschoots aan de geldende geluidgrenswaarden van 45 dB(A) in de dagperiode en 40 dB(A) in de avond- en nachtperiode uit het Bouwbesluit.

Overige installaties dak
Van de andere installaties (liftinstallatie) of afvoeren op het dak is geen overlast of hinder te verwachten. Deze zijn ook mee genomen in de onderzoeken met als uitkomst dat er wordt voldaan aan de normen.

Milieuprestatieberekening is onjuist
De MPG-berekening gaat uit van modelpompen. De toe te passen warmtepompen staan niet in de database en kunnen ook niet worden toegevoegd, dus is gerekend met de forfaitaire waarde. Dit leidt niet tot andere uitkomsten bij de warmtepompen die zullen worden toegepast.

Akoestisch rapport is onjuist
In het akoestisch onderzoek zat een onjuistheid ten aanzien van het type warmtepomp dat gebruikt is voor de berekeningen Er is een aangepast rapport aan de vergunning toegevoegd.
Dit rapport is gecontroleerd. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat dit onderdeel voldoet aan het Bouwbesluit. Zoals bovenstaand benoemd wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden uit het Bouwbesluit.

Bouwveiligheidsplan ontbreekt
Een bouwveiligheidsplan moet binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering door de aannemer worden aangeleverd. Dit is als voorschrift opgenomen in de vergunning.

Situeringen verschillen van elkaar
Bij een aantal rapporten zitten nog oude situeringen. Deze situeringen zijn ondersteunend aan het rapport. Als aangegeven is de inrichting van de buitenruimte van de gemeente als weergegeven in B25 leidend.

Brandveiligheid voorschriften zijn onjuist
Deze zijn getoetst door de brandweer. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat dit onderdeel voldoet aan het Bouwbesluit.

Stikstofberekening is onjuist
De kranen zijn in het bouwproces opgenomen onder voorbereiding/grondwerk en de bouwfase.
De berekening is nogmaals door ons gecontroleerd. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat dit onderdeel voldoet aan het Bouwbesluit.

Wnb-rapportage is onjuist
De Wnb (Wet natuurbescherming-) rapportage is door ons gecontroleerd en akkoord bevonden.
De provincie Fryslân is het bevoegd gezag m.b.t. de Wnb. Mocht blijken dat er desondanks significante gevolgen zijn voor de flora en fauna, dan zal hiervoor separaat een vergunning of ontheffing moeten worden aangevraagd bij de provincie.

Verwachte overlast door bouw
De reguliere werktijden zijn van 7.00-16.00uur.
De uitvoerder is dagelijks op de bouw aanwezig voor vragen.

Scheurvorming nabijgelegen woningen
Er is bewust gekozen voor mortelschroefpalen omdat deze veel minder lawaai en trilling opleveren dan prefab heipalen. De fundering (mortelschroefpalen) worden geboord. Daarmee is er geen risico op zodanige trilling dat hierdoor scheurvorming zou kunnen ontstaan.
Om alle risico's uit te sluiten heeft de aannemer aangegeven dat er een bouwkundige vooropname plaatsvindt voor Aurelia 52, 54, 56 en 56a, Dagpauwoog 51, 53, 55 en 57 en Heideblauwtje 2.

Plan van aanpak ontbreekt
Een plan van aanpak hoort bij de bouwplaatsinrichting en wordt door de aannemer voor de start van de werkzaamheden aangeleverd.

Fundering raakt grondwater
Grondwaterstromen maken geen onderdeel uit van de limitatieve toetsing aan het Bouwbesluit.

Bouwweg onjuist
Er geldt een verplichte aanrijroute via de bestaande bouwweg. De aannemer zal dit extra verduidelijken met eigen bordjes.

Deur berging
Op de buitendeur naar de bergingen zit een deurdranger en een windhaak.

Bezonningsstudie is niet uitgevoerd
Dit is geen toetsingskader uit het Bouwbesluit. Maar evengoed zijn schaduwstudies uitgevoerd, deze zijn op de bewonersavond op 23 maart 2022 gepresenteerd aan de bewoners en maken ook onderdeel uit van de bewonerspresentatie.

Constructieberekeningen
Gecontroleerd door Antea. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat dit onderdeel voldoet aan het Bouwbesluit.

Bouwfysische berekeningen
Door ons gecontroleerd. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat dit onderdeel voldoet aan het Bouwbesluit.

Brandveiligheidsrapport
Gecontroleerd door Brandweer Fryslân. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat dit onderdeel voldoet aan het Bouwbesluit.

Slopen ten onrechte in de vergunning opgenomen
Is uit de vergunning gehaald. Is niet van toepassing.

Activiteit strijdig met ruimtelijke ordening niet opgenomen in de aanvraag
Wanneer een bouwactiviteit in strijd is met het bestemmingsplan, moet de aanvraag ook worden opgevat als een aanvraag handelend in strijd met regels ruimtelijke ordening. Zoals hierboven aangegeven wordt de vergunning verleend met toepassing van een inplanse afwijking.

Procedureverloop is niet opgenomen in de vergunning
Het opnemen van het procedureverloop in de vergunning is niet verplicht.

Energieneutraal wordt niet aan voldaan
Dit is geen toetsingskader op grond van het geldende Bouwbesluit.

Zonwering ontbreekt in de vergunning
Zonwering is niet aangevraagd en is dus ook niet opgenomen in de vergunning. In het reglement van de VVE wordt opgenomen dat uniformiteit qua zonwering verplicht is en dat balkons niet dichtgezet mogen worden.

5. Conclusie

De reacties hebben niet geleid tot weigering van de vergunning of verstrekkende aanpassingen van de ingediende aanvraag. Het plan is getoetst aan redelijke eisen van welstand, aan het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de bouwverordening.
Behoudens de afwijking in hoogte met een overschrijding van 0,8 meter, is het plan bij recht toegestaan en voldoet het aan redelijke eisen van welstand, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving. Daarnaast is niet aannemelijk dat het plan niet zal voldoen aan het Bouwbesluit en/of de bouwverordening.
Voor de afwijking in hoogte kan de vergunning worden verleend met toepassing van artikel 16.1a van de bestemmingsplanregels. Zie voor de afwegingen onder paragraaf 3.1.2 van deze reactienota.
Gelet op artikel 2.10 Wabo is er geen reden om de vergunning niet te verlenen.

Aanpassingen
De ingediende reacties hebben geleid tot ondergeschikte aanpassingen in de vergunning of in de bijlagen bij de vergunning (de aanpassingen zijn inhoudelijk in de reactienota nader omschreven):

- Geluidsrapportage aangepast (bijlage B38 bij de vergunning)
- Inrichting van de buitenruimte aangepast (bijlage B25 bij de vergunning)
- Onderdeel “Slopen” niet opgenomen in de vergunning

Bijlage

Verzamelbestand ingediende reacties (geanonimiseerd)